

**Gemeinde Schönthal**

Einbeziehungssatzung „Wiesenweg“ - OT Hiltersried  
Entwurfssatzung vom 02.02.2023

---

**GEMEINDE SCHÖNTHAL**

LANDKREIS CHAM – REGIERUNGSBEZIRK OBERPFALZ

RATHAUSPLATZ 1 – 93488 SCHÖNTHAL

---



**GEMEINDE SCHÖNTHAL**

**EINBEZIEHUNGSSATZUNG**

**„WIESENWEG“ – OT HILTERSRIED**

(gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB)

Entwurfssatzung: 02.02.2023

Satzungssatzung:

Furth im Wald, 02.02.2023

ENTWURFSVERFASSER:

**RIEDLINGENIEURBÜRO** GmbH  
Ahornweg 6 93437 Furth im Wald  
09973-803455 info@ib-riedl.com

Einbeziehungssatzung  
„Wiesenweg“ - Ortsteil Hiltersried  
vom 02.02.2023 nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Die Gemeinde Schönthal, Landkreis Cham, erlässt aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) sowie Art. 23 ff der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der jeweiligen zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung folgende Satzung:

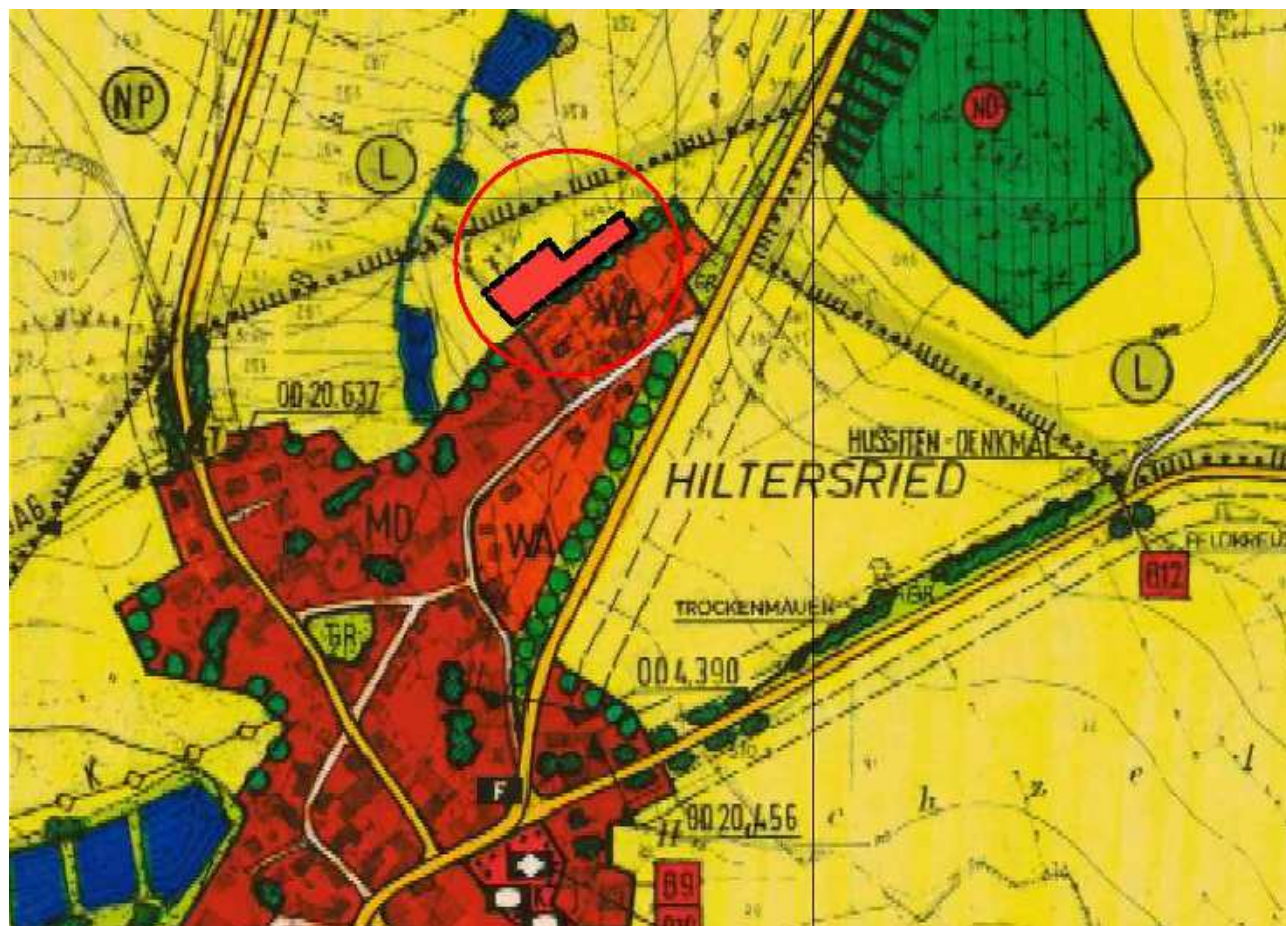
Einbeziehungssatzung  
„Wiesenweg“ - Ortsteil Hiltersried

§ 1 - Geltungsbereich

1. Der Geltungsbereich der Satzung ergibt sich aus dem beiliegenden Lageplan – M 1:1.000.
2. Die Größe des überplanten Geltungsbereiches beträgt ca. 2.375 m<sup>2</sup>

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Schönthal ist der Geltungsbereich des Satzungsgebietes als landwirtschaftliche Fläche gewidmet.

Die Einbeziehung beinhaltet Teilflächen der Flur-Nrn. 361, 362/1, 371/7 (öffentliche Verkehrsfläche), 653/1, 702/1 und 703 der Gemarkung Hiltersried.



## § 2 – Bestandteile

Die Einbeziehungssatzung besteht aus einem Übersichtslageplan (Seite 10), dem Lageplan M 1:1.000 (Seite 10) und den nachfolgenden Bestimmungen.

Der Satzung ist eine naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung sowie eine Begründung beigefügt.

## § 3

Festsetzungen nach § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 BauGB sowie Festsetzungen zur naturschutzrechtlichen Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Gemäß §34 Abs. 5 Satz 2 BauGB können einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB getroffen werden.

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten werden keine entsprechenden Festsetzungen in Verbindung mit der Einbeziehungssatzung „Wiesenweg“ - OT Hiltersried getroffen. Die geplanten Bauvorhaben sollen sich an der vorhandenen Bebauung orientieren.

### **Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen**

**Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist für die Flur-Nrn. 653/1, 703, 361 und 702/1 Gemarkung Hiltersried erforderlich:**

Der naturschutzrechtliche Ausgleich ist ausschließlich auf den überplanten Grundstücksflächen umzusetzen. Die Flächen sind zur freien Landschaft hin mit einer 2-reihigen Hecke – 4,50 m Breite + 0,50 m Saum zu bepflanzen. Die Differenz der Berechnung der Ausgleichsfläche zur Fläche der Heckenpflanzung ist diese durch Pflanzung von Obsthochstämmen oder heimischen Laubbäumen (60 m<sup>2</sup> je Hochstamm) als weitere Maßnahme auf der Fläche auszugleichen.

Sollte die Randeingrünung außerhalb des Geltungsbereiches liegen ist eine dingliche Sicherheit zu Gunsten der Gemeinde Schönthal bzw. der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Cham erforderlich.

Folgende Vermeidungsmaßnahmen sind auf den Flächen festgesetzt:

- **die Zufahrten zu den Garagen, alle Stell- und Lagerflächen sind versickerungsfähig auszubauen**
- **Gestaltung sockelloser und für Kleintiere durchlässige Zäune**
- **die Begrünung der privaten Bereiche muss landschaftsgerecht mit einheimischen Laubgehölzen erfolgen**
- **Schottergärten sind nicht zulässig.**
- **Erhalt evtl. bestehender Baumstrukturen**

**Gemeinde Schönthäl**

Einbeziehungssatzung „Wiesenweg“ - OT Hiltersried  
Entwurfsfassung vom 02.02.2023

---

Die Eigentümer verpflichten sich, innerhalb des Geltungsbereiches eine entsprechende Eingrünung anzulegen bzw. den naturschutzfachlichen Maßnahmen in Form von Pflanzungen heimischer Obst- bzw. Laubbäumen auszugleichen. Diese auf Dauer zu pflegen und zu unterhalten und bei Bedarf Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Hierzu ist in den Unterlagen eines Bauantraggesuchs ein entsprechender Eingrünungsplan mit aufzunehmen.

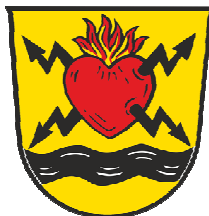
Die Ausgleichsmaßnahmen sind Zug um Zug im Rahmen der Verwirklichung der noch zu genehmigenden Bauvorhaben vorzunehmen.

Für die Ausgleichsmaßnahmen, Pflanzungen und Eingrünungen sind die auf Seite 9 genannten Bäume und Gehölze der Artenauswahlliste heimischer Laubgehölze zu verwenden. Für die Bepflanzung der Gärten ist ein Anteil von 30 % an Ziergehölzen zulässig.

Nadelgehölze sowie fremdländische und züchterische veränderte Gehölze sind als naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht zulässig.

#### § 4 – Inkrafttreten

Die Satzung tritt gemäß § 34 Abs. 6 Satz 2 BauGB in Verbindung mit § 10 Abs. 3 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung dieser Satzung in Kraft.



Gemeinde Schönthäl

Schönthäl, \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Ludwig Wallinger - Erster Bürgermeister

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat Schönthal hat in seiner Sitzung vom 07.07.2022 die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung „Wiesenweg“ – OT Hiltersried gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 3 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am \_\_\_\_\_ örtsüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf der Einbeziehungssatzung „Wiesenweg“ - Ortsteil Hiltersried i. d. F. vom 02.02.2023 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegt und Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
3. Zu dem Entwurf der Einbeziehungssatzung „Wiesenweg“ - Ortsteil Hiltersried i. d. F. vom 02.02.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ unter Fristsetzung bis zum \_\_\_\_\_ beteiligt.
4. Nach Abschluss der Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde die Einbeziehungssatzung „Wiesenweg“ - Ortsteil Hiltersried i. d. F. vom \_\_\_\_\_ vom Gemeinderat Schönthal gebilligt.
5. Mit Beschluss des Gemeinderates Schönthal ist die Einbeziehungssatzung „Wiesenweg“ - Ortsteil Hiltersried i. d. F. vom \_\_\_\_\_ analog zu § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Schönthal, \_\_\_\_\_

(Siegel)

Ludwig Wallinger - Erster Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zur Einbeziehungssatzung „Wiesenweg“ - Ortsteil Hiltersried wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.  
Die Einbeziehungssatzung ist damit in Kraft getreten.
7. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen.
8. Die Einbeziehungssatzung „Wiesenweg“ - Ortsteiles Hiltersried mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Schönthal zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Schönthal, \_\_\_\_\_

(Siegel)

Ludwig Wallinger - Erster Bürgermeister

## Begründung zur Einbeziehungssatzung „Wiesenweg“ - Ortsteiles Hiltersried gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 Halbsatz 2 in Verbindung mit § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB ist für die Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB eine Begründung mit den Angaben entsprechend über Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen beizufügen.

### **Anlass, Ziel und Zweck**

Die Gemeinde Schönthal beabsichtigt den Erlass einer Einbeziehungssatzung „Wiesenweg – Ortsteil Hiltersried“ nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB.

Die Gemeinde will im Rahmen ihrer Planungshoheit mit dem Erlass dieser Satzung den Bestand und die Entwicklung der Gemeinde nachhaltig sichern und Abwanderungen frühzeitig entgegenreten. Es soll der örtliche Baulandbedarf der Gemeinde gesichert werden.

Die Rechtsgrundlagen und die städtebauliche Ordnung, sowie die maßvolle Entwicklung des Dorfes sind durch den begrenzten Geltungsbereich gegeben.

### **Wesentliche Auswirkungen**

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 1 BauGB ist Voraussetzung für die Aufstellung von Satzungen nach Abs. 4 Satz 1 Nr. 3, dass

1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vertretbar sind
2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannter Schutzgüter bestehen.

zu Pkt. 1 Die Einbeziehungssatzung für den Ortsteil Schönthal ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar (§ 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 BauGB).

zu Pkt. 2 Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht begründet (§34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BauGB).

zu Pkt. 3 Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung werden berücksichtigt bzw. entsprechende Gebiete sind nicht vorhanden (§34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 3 BauGB).

Die Erschließung der in den Geltungsbereich der Satzung einbezogenen Grundstücksflächen ist gesichert. Der Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung des ZV Hiltersrieder Gruppe und die Abwasseranlage der Gemeinde Schönthal ist durch die Grundstückseigentümer sicherzustellen.

### **Naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Eingriffsregelung**

Biotope sowie sonstige ökologisch wertvolle Flächen werden durch die vorliegende Satzung nicht tangiert, dennoch sind bei der Umsetzung der einzelnen Bauvorhaben Beeinträchtigungen und damit Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten.

Damit die Bauvorhaben auf den bisherigen Außenbereichsflächen verwirklicht werden können, sind für die naturschutzrechtlichen Eingriffe Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen.

### **Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft**

Der Geltungsbereich, Teilflächen der Flur-Nrn. 361, 653/1, 702/1 und 703 der Gemarkung Hiltersried sind derzeit landwirtschaftliche Flächen bzw. Privatgärten.

Auf einer Teilfläche von Flur-Nr. 362/1 befindet sich eine Wohnbebauung.

Die im Geltungsbereich liegende Teilfläche von Flur-Nr. 371/7 ist öffentliche Verkehrsfläche.

Die Flächen sollen einer städtebaulichen geordneten Entwicklung zugeführt werden und sind naturschutzrechtlich auszugleichen.

### **Wahl des Kompensationsfaktors / Berechnung der Ausgleichsflächen**

→ **0,2\_Typ B\_Kategorie I**

→ **teilweise bestehende Bebauung / intensiv genutztes Grünland / Privatgärten**

Flur-Nr.	m <sup>2</sup>	Kompensationsfaktor	Ausgleichsfläche m <sup>2</sup>
361	211	0,2	42
362/1	665		bestehende Wohnbebauung
371/7	110		öffentliche Verkehrsfläche
653/1	833	0,2	167
702/1	283	0,2	57
703	273	0,2	55
Σ	<b>2.375</b>	Σ	<b>321</b>

**Für die bereits bebauten Flächen sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.**

Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen sind auf den Flur-Nrn. 361, 653/1, 702/1 und 703 der Gemarkung Hiltersried vorzunehmen. Den erforderlichen Umfang der notwendigen Maßnahmen regelt der § 3 der vorliegenden Satzung zur Einbeziehungssatzung des Ortsteiles Schönthal mit den Festsetzungen zum naturschutzfachlichen Ausgleich.

Die Gemeinde Schönthal prüft Bauvorhaben zwei Jahre nach Fertigstellung dahingehend, ob die Forderungen hinsichtlich der Randeingrünung und Bepflanzung erbracht wurden.

### **Landwirtschaftliche Belange / Immissionsschutz**

Im Anschluss an das Satzungsgebiet befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Bei der Bewirtschaftung dieser Flächen können zeitweise Geruch-, Lärm- und Staubemissionen entstehen. Dies ist bei geplanten Bauvorhaben zu berücksichtigen. Es ist auch die Einhaltung der notwendigen Abstände zwischen Wohnbebauung und landwirtschaftlicher Nutzung zu prüfen. Bei der Anpflanzung und der Pflege der Randeingrünung ist darauf zu achten, dass die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ohne Einschränkung möglich ist.

### **Wasserrechtliche Belange**

Im Satzungsgebiet gibt es weder ein festgesetztes noch ein ermitteltes Überschwemmungsgebiet.

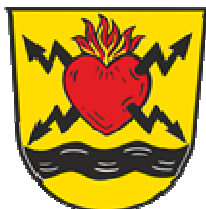
Bei Starkregenereignissen, kann es unter ungünstigen Witterungsverhältnissen zu Erdabschwemmungen und wild abfließendem Hangwasser kommen. Es wird empfohlen bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, z.B. wasserdichte Kellerfenster und Kellereingangstüren, Sockelhöhen von mind. 25 cm über Fahrbahnoberkante.

Niederschlagswasser von Dach- und unverschmutzten Hofflächen ist auf den Grundstücken über Mulden oder Rasenflächen breitflächig zu versickert bzw. vorher in Regenwassernutzungsanlagen zu sammeln.

### **Denkmalpflege**

Evtl. zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß § 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

Die vorstehende Begründung ist Bestandteil der Einbeziehungssatzung „Wiesenweg“ - Ortsteil Hiltersried der Gemarkung Hiltersried.



Gemeinde Schönthal



**Gemeinde Schönthal**

Einbeziehungssatzung „Wiesenweg“ - OT Hiltersried  
Entwurfssatzung vom 02.02.2023

**ARTENAUSWAHLLISTE**

Laubgehölze	Standort		
	feucht-nass	trocken-mager	mesophil
Acer platanoides (Spitzahorn)			X
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)			X
Alnus glutinosa (Schwarzerle)	X		
Betula pendula (Sandbirke)		X	
Betula pubescens (Moorbirke)	X		
Carpinus betulus (Hainbuche)			X
Corylus avellana (Haselnuss)			X
Crataegus levigata agg. (Zweiggriffeliger Weißdorn)		X	
Crataegus monogyna agg. (Eingriffeliger Weißdorn)		X	
Fagus sylvatica (Rotbuche)			X
Fraxinus excelsior (Gew. Esche)	X		
Hedera helix (Efeu) Kletterpflanze			X
Populus tremula (Zitterpappel)			X
Prunus avium (Vogelkirsche)		X	
Prunus padus (Traubenkirsche)	X		X
Prunus spinosa (Schlehe)		X	
Pyrus communis (Holzbirne)		X	
Quercus robur (Stieleiche)		X	
Rhamnus cartharticus (Kreuzdorn)		X	
Rhamnus frangula (Faulbaum)	X		
Rosa canina (Heckenrose)		X	
Rubus caesius (Kratzbeere)	X		X
Rubus fruticosus agg. (Brombeere)		X	
Rubus idaeus (Himbeere)			X
Salix aurita (Ohrchenweide)	X		
Salix caprea (Salweide)		X	
Salix cinerea (Grauweide)	X		
Salix fragilis (Bruchweide)	X		
Salix purpurea (Purpurweide)	X		
Salix triandra (Mandelweide)	X		
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)		X	X
Sambucus racemosa (Traubenholunder)			X
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)		X	
Tilia cordata (Winterlinde)			X
Tilia platyphyllos (Sommerlinde)			X
Viburnum opulus (Gewöhl. Schneeball)	X		